



📍 Blog Mirian Gasparin | Notícias 📍

Consórcio de imóveis caminha na contramão do mercado e cresce mais de 50% no primeiro semestre

👤 Autor não informado 📅 08/07/2016 16:16:37

A crise que o Brasil vem atravessando há quase dois anos afetou muitos segmentos da economia, porém o mercado de **consórcios**, principalmente o de imóveis, vem caminhando na contramão, registrando crescimentos expressivos. Eu conversei com a diretora do **consórcio** Ademilar, Tatiana Schuchovsky Reichmann, e ela me explicou que o desempenho positivo dos **consórcios** imobiliários tem como justificativa a restrição de crédito imposta pelos bancos públicos e o aumento das taxas de juros. No ano passado, por exemplo, a demanda por cotas de **consórcios** imobiliários em todo o País registrou um crescimento de 41,5%, segundo informações da Associação Brasileira de Administradoras de **Consórcios**. Na Ademilar, que é a pioneira no **consórcio** de imóveis, o crescimento em 2015 foi de 18%, mas nos primeiros seis meses deste ano, a venda de cotas cresceu 53% em relação a igual período do ano passado. A justificativa é que além da maior demanda por parte de investidores, a Ademilar ampliou para 42 as unidades de atendimento nos estados do Paraná, Santa Catarina e São Paulo.

Tatiana Reichmann me disse que o **consórcio** de imóveis tem algumas particularidades em relação aos demais, principalmente no que se refere a investimentos. Só para se ter uma ideia, 70% das pessoas que adquirem um **consórcio** de imóveis buscam a compra do segundo imóvel visando o aumento do seu patrimônio e a consequente aposentadoria imobiliária. Mas também tem muita gente que compra uma cota de **consórcio** para reformar seu imóvel quando for contemplado. Outra forma de ganhar dinheiro com o **consórcio** imobiliário é vender com ágio a cota contemplada. Neste caso, se o consorciado foi contemplado no início, o ágio chega a até 100% do valor.

Eu perguntei à diretora da Ademilar qual é o perfil dos compradores de **consórcios** imobiliários e ela me disse que basicamente é formado por pessoas das classes A e B. Já a população da classe C dificilmente compra este tipo de **consórcio** porque o seu rendimento não comporta o pagamento de aluguel, mais a prestação do **consórcio**. Na Ademilar, por exemplo, 86% dos consorciados compram mais de uma cota, sendo que o crédito mais vendido é de R\$ 170 mil. Mas, dependendo do **consórcio**, a cota pode chegar até R\$ 700 mil. Os prazos variam de um mínimo de 60 meses e máximo de 240 meses, ou 20 anos.

A grande vantagem do **consórcio** é a pequena taxa de administração cobrada, de 0,1% ao mês ou 1,2% ao ano. Se colocarmos na ponta do lápis todas as taxas embutidas, elas pesam ainda menos no bolso dos consumidores que os juros praticados pelos financiamentos. Outra vantagem é que é possível usar o FGTS para completar o valor da carta de crédito e adquirir um imóvel de valor mais alto, quitar as parcelas que estão por vir, ou então usar o fundo para oferecer lances na assembleia de contemplação. Entretanto, para ter acesso ao FGTS, é preciso atender algumas exigências como ser contribuinte há no mínimo três anos e usar os recursos na aquisição de imóvel residencial.

Confira as simulações do **consórcio** Ademilar:

1ª assembleia prevista para setembro/2016 – Prazo de 240 meses (20 anos)

CRÉDITO DE R\$ 175 MIL

Valor da parcela:

Parcela reduzida (70%) – calculada com contribuição de fundo comum reduzido até a contemplação, quando será recalculada.

R\$ 760,59 (após a 10ª parcela)
Parcela em 100%

R\$ 986,63

Taxa administrativa (24% em todo o plano):

Total (240 meses): R\$ 42 mil

Mensal: R\$ 175,00

CRÉDITO DE R\$ 300 MIL

Valor da parcela:

Parcela reduzida (70%) – calculada com contribuição de fundo comum reduzido até a contemplação, quando será recalculada.

R\$ 1.303,86 (após a 10ª parcela)
Parcela em 100%

R\$ 1.691,36

Taxa administrativa (24% em todo o plano):

Total (240 meses): R\$ 72 mil

Mensal: R\$ 300,00

<http://www.miti.com.br/ce2/?a=noticia&nv=ewGHIQRS9q7r0-raLeQyew>